La vente d'une chose indivise

L'indivision est la situation dans laquelle plusieurs personnes possèdent sur une chose entière des droits de même nature, soit de propriété, soit de nue-propriété, soit d'usufruit, mais chacune pour une part qui ne peur être matériellement isolées. Il ne peut donc y avoir indivision entre un nu-propriétaire et un usufruitier puisqu'ils sont titulaires de droits qui, même s'ils s'exercent sur un même bien, sont de nature différente.

L'indivision peut être légale ou conventionnelle mais dans ces deux cas, il s'agit, en principe, d'une situation temporaire.

L'indivision légale est une indivision subie qui existe entre ceux qui deviennent co-indivisaires par l'effet de la loi comme c'est le cas des héritiers au décès de leur auteur, des époux après la dissolution de la communauté, des partenaires pacsés à défaut de convention contraire. Les règles de l'indivision légale sont prévues par les articles 815 à 815-18 du Code civil.

A côté de l'indivision légale, il existe l'indivision conventionnelle dont les règles applicables à la convention d'indivision figurent aux articles 1873-1 à 1873- 18 du Code civil.

Chacun des indivisaires possède un droit de disposer de la chose indivise mais le champ d'application de ce droit est encadré dans le but de respecter le droit de disposer des autres co-indivisaires.

La vente d'un bien indivis doit être, en principe, consentie par tous les indivisaires (I) mais elle peut également l'être sans l'accord de tous sans pour autant donner lieu à un blocage automatique de la situation (II).

I - La vente d'un bien indivis par l'ensemble des indivisaires

A - Consentements à recueillir

L'article 815-3 du Code civil dispose que les actes de disposition relatifs au bien indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. La règle de l'unanimité subsiste toujours malgré la réforme du 23 juin 2006 instituant la règle de la majorité des deux tiers pour les actes relevant de l'exploitation normale des biens indivis et pour les actes de dispositions des meubles indivis pour payer les dettes et les charges de l'indivision.

Ce consentement doit être pur et simple. La seule réserve qui peut être émise par un indivisaire est la vérification du prix de vente par une expertise contradictoire (CA Versailles, 20 décembre 1990).

De plus, le consentement doit porter sur le prix et la chose vendue. Ainsi, les co-indivisaires doivent s'accorder sur la cession du bien indivis lui-même et non sur la cession des droits indivis (Civ. 3ème, 20 février 1979)

Si un des indivisaires est incapable, son représentant légal devra se munir des habilitations requises pour les actes de dispositions. Mais en matière d'indivision, il existe un texte spéciale selon lequel si un des indivisaires se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un autre peut se faire habilité à le représenter d'une manière générale ou pour certains actes particuliers, les conditions et l'étendue de cette représentation étant fixées par le juge (article 815-4 du Code civil). Cette article étant la transposition de l'article 219 du Code civil en matière de régime matrimonial, il convient d'appliquer la solution retenue par la jurisprudence en pareil cas, à savoir le recours à l'habilitation judiciaire de l'article 815-4 plutôt qu'aux régime de l'incapacité.

Le Tribunal de grande instance statuant en chambre du conseil saisi par voie de requête est compétent en la matière.

En cas d'indivision entre époux, la cession du bien indivis nécessite le consentement de l'autre. Si un des époux refuse de donner son consentement, plusieurs solutions s'offrent à son conjoint. Si l'époux est « hors d'état de manifester sa volonté » ou si son refus « n'est pas justifié par l'intérêt de famille », son conjoint aura la possibilité de demander une habilitation judiciaire pour passer l'acte de vente sur le fondement des articles 217, 219 ou 815-4 du Code civil.

B - Le droit de préemption des co-indivisaires et paiement du prix

La libre cession par un indivisaire est restreinte par un droit de préemption conféré à ses co-indivisaires. Le but de ce droit est d'éviter l'intrusion d'un étranger dans l'indivision tout en évitant de faire obstacle au droit de disposer de l'indivisaire.

En cas de vente amiable de tout ou partie de ses droits par un indivisaire, le projet de cession doit être notifié aux co-indivisaires qui disposent d'un délai d'un mois à compter de cette notification pour exercer leurs droits de préemption (article 815-14 alinéa 1 et 2 du Code civil). En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Une fois ce délai écoulé, la déclaration de préemption est nulle de plein droit (article 815-15 alinéa 3 du Code civil).

Le non-respect du droit de préemption de l'indivisaire entraîne la nullité de cession (article 815-16 du Code civil). Il s'agit d'une nullité relative.

Lorsque les co-indivisaires vendent ensemble le bien indivis, un indivisaire ne peut pas prétendre à l'exercice du droit de préemption car celui-ci ne joue que dans le ces d'une cession de droits indivis (Civ. 1ère, 30 juin 1992). Cette jurisprudence s'explique par l'absence de risque d'intrusion d'un tiers dans pareil cas.

Cette même jurisprudence a posé comme principe que la cession du bien indivis ne réalise pas un partage car le prix de vente se substitue dans l'indivision au bien vendu. Ainsi, le notaire ne peut remettre à l'un des co-indivisaires sa quote-part du prix sans avoir l'accord de tous les autres sans risquer d'engager sa responsabilité. Pour que le prix soit distribué, il sera nécessaire d'établir un compte d'indivision. Dès lors, il est possible qu'un co-indivisaire perçoive moins que sa part compte tenu de sa participation au cours de l'indivision.

II - La vente d'un bien indivis sans le consentement de tous les indivisaires

A - Autorisation judiciaire fondée sur l'article 815-5 du Code civil

Le Code civil prévoit la possibilité pour un co-indivisaire d'obtenir une autorisation de vendre malgré le refus d'un ou plusieurs indivisaires. Cette autorisation est délivrée par le Tribunal de grande instance et nécessite la réunion de plusieurs condition.

Tout d'abord, il faut que le refus soit établi. En pratique, un mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou un exploit d'huissier sera suffisant. Dans le cas ou la vente serait consentie avant que le refus soit constaté, il n'est pas possible de saisir le TGI a posteriori et la vente serait inopposable aux autres indivisaires. La procédure de l'article 815-15 n'étant pas un moyen de régulariser une vente irrégulière.

Ensuite, une fois que le refus est établi, il faudra démontrer la mise en péril de l'intérêt commun. A titre d'exemple, la Cour de cassation a admis la cette notion dans le cas d'une vente d'un bien indivis dont le produit permettrait aux héritiers de payer les droits de succession.

Une fois l'autorisation accordée, le notaire devra veiller à ce que la décision rendue soit passée en force de chose jugée et n'est pas susceptible de recours suspensif. Pour cela, il est nécessaire d'obtenir un certificat de non opposition et de non appel. En cas de pourvoi en cassation, le notaire peut recevoir cet acte sans risquer d'engager sa responsabilité mais il devra avertir l'acquéreur du risque qu'il encourrait en cas de cassation de la décision d'autorisation pour ne pas être inquiété pour manquement à son devoir de conseil.

B - Sort de la vente en cas d'absence d'autorisation préalable

A la lecture du Code civil, une vente d'un bien indivis obtenue sans le consentement de tous les indivisaires est nulle. Toutefois, il convient de distinguer d'une part, les rapports entre le vendeur et l'acquéreur et, d'autre part ceux entre les indivisaires non vendeurs et l'acquéreur;

S'agissant du rapport vendeur-acquéreur, la vente est valable à concurrence des droits du vendeur dans le bien cédé. Le contrat n'est pas nul et produit ses effets entre les cocontractants (Civ. 1ère, 16 juin 1987).

La vente d'une part indivise n'est pas une vente de la chose d'autrui si le vendeur ne vend rien d'autre que la quote-part qui lui appartient. Ainsi cette vente échappe à la nullité de l'article 1599 du Code civil mais elle peut être atteinte par une cause de nullité résidant dans les articles 815-14 et 815-15 du Code civil instituant un droit de préemption au profit des autres indivisaires en cas de vente indivise.

En revanche, la vente d'un bien indivis sans le consentement de tous les indivisaires est partiellement une vente de la chose d'autrui car le vendeur a transféré à l'acquéreur plus de droits qu'il en avait lui-même. L'acquéreur peut donc agir en nullité sur le fondement de l'article 1599 du Code civil (« La vente de la chose d'autrui est nulle. Elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui »). Mais la vente demeure valable pour la portion indivise qui appartient au vendeur (Civ. 1ère, 18

novembre 1879). Le vendeur pourra demander la nullité de cette vente si il ignorait que le vendeur n'avait qu'une propriété indivise sur le bien ou si la vente portait sur la totalité du bien.
Cette nullité a pour but de protéger l'acquéreur contre un risque d'éviction par les autres propriétaires indivis. Seul l'acquéreur peut demander la nullité sur le fondement de l'article 1599 du Code civil (Civ. 3ème, 8 décembre 1999). .
Par ailleurs, pour obtenir la nullité ou la résolution totale de la vente, l'acquéreur pourra invoquer que son consentement a été vicié (Civ. 1ère, 18 novembre 1879).

S'agissant des rapports acquéreur-co-indivisaires non-vendeurs, les co-indivisaires ne pourront agir qu'en revendication ou en inopposabilité, sous réserve de l'application de la théorie de l'apparence. En effet, si l'acquéreur est de bonne foi et qu'il montre une croyance légitime en l'apparence créée, la vente sera valable.